

OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE

In netta ripresa la componente di investimento: dal 6,1% del 2017 al 15,4% del 2018. Un segnale inequivocabile di miglioramento del mercato immobiliare italiano

COMUNICATO STAMPA

Roma, 11 luglio 2018 - *“L’incremento dell’attività transattiva registrato fin qui non esaurisce in alcun modo il potenziale espansivo, come si evince dall’imponenza delle intenzioni di acquisto. Sono infatti oltre 2,6 milioni le famiglie che manifestano ambizioni proprietarie, prevalentemente alimentate dal desiderio di miglioramento della condizione abitativa attuale o dall’esigenza di emancipazione dal nucleo d’origine”,* è quanto si legge nell’Osservatorio sul Mercato Immobiliare – luglio 2018 di Nomisma presentato oggi presso Poste Italiane a Roma.

La dipendenza da mutuo riguarda oltre l’80% della domanda potenziale in Italia ed è quindi inscindibile il legame tra scelte allocative delle istituzioni finanziarie e numero di compravendite immobiliari.

Proprio per le difficoltà di accesso al mercato dell’acquisto da parte di fasce della popolazione più colpite dalla crisi – senza dimenticare il desiderio di emancipazione e mobilità dei nuclei più giovani – si è determinato negli ultimi tempi un passaggio di parte della domanda verso la locazione. Vi è quindi specialmente una motivazione “economica” alla base della scelta di prendere in affitto una casa, anche se per le nuove generazioni questa decisione si avvicina a un’idea di casa *“come servizio in una logica di flessibilità dei progetti di vita”*. L’Istituto bolognese evidenzia come l’offerta locativa attuale appaia ancora sufficiente a soddisfare la domanda, ma se si dovesse diffondere la *“cultura della locazione come scelta di residenzialità”* si porrebbe il problema di un’offerta esigua e spesso qualitativamente inadeguata.

Per Nomisma in Italia gli investitori orientati al settore residenziale *“lamentano il permanere di una serie di fattori disincentivanti tra i quali il regime fiscale penalizzante e in continuo cambiamento, il quadro normativo incerto e gli elevati rischi da locazione legati alla solvibilità dei conduttori, la farraginosità delle procedure urbanistiche e, ancora, la proprietà frammentata e la carenza di società di gestione specializzate”*.

L’Istituto bolognese – riguardo alla locazione – evidenzia una crescita della componente dell’affitto di natura agevolata comune a tutto il territorio nazionale, mentre il contratto transitorio trova maggiore diffusione nei 13 grandi mercati italiani, trainato in particolare dalla presenza di lavoratori temporanei e studenti.

Anche le famiglie dimostrano – nell’arco degli ultimi 10 anni – una crescita della propensione a ricorrere all’affitto. In prospettiva – per Nomisma – sono oltre 2 milioni i nuclei che esprimono l’intenzione di ricorrere alla locazione nei prossimi 12 mesi di cui 863

mila si stanno già muovendo (3,3% del totale delle famiglie), mentre una componente di circa 1,1 milioni (4,5%) dovrebbe attivarsi nei prossimi mesi.

Nomisma rimarca come rispetto allo scorso anno la componente “certa” (“sono già alla ricerca”) sia più che raddoppiata; nel complesso la domanda potenziale di locazione (“certa” e “probabile”) considera l’affitto un’opzione definitiva nell’85,8% dei casi, per un totale di 1,7 milioni di famiglie, mentre l’opzione di utilizzo temporaneo è circoscritta al 12,6% dei nuclei. In tale quadro una risorsa importante e attualmente non valorizzata – per l’Istituto bolognese – è rappresentata dalle abitazioni possedute dai multiproprietari, che considerano il mercato dell’affitto un’opzione secondaria.

Passando al segmento della vendita, anche qui sono in crescita le intenzioni di acquisto: da 2,2 milioni del 2017 a 2,6 milioni del 2018 (il 10,2% del totale delle famiglie) e ben 722mila sono quelle che si stanno già muovendo (2,8%), mentre circa 1,9 milioni esprimono un’intenzione di acquisto nel breve termine (7,4%).

Le motivazioni legate all’acquisto (e alla sostituzione) della “prima casa” interessano circa 1,7 milioni di famiglie (65,9% delle intenzioni), a fronte della stabilità dell’interesse all’acquisto di “seconde case per uso familiare”, che continuano a trovare un importante riconoscimento nel 18% delle famiglie che intendono acquistare casa (circa 476mila nuclei).

Il profilo della domanda di chi sta già cercando casa è rappresentato in prevalenza da famiglie monocomponenti di età compresa tra i 45 e 54 anni, con una condizione lavorativa piuttosto stabile e un reddito medio tra i 1.200-1.800 euro al mese, un livello di istruzione elevato e già proprietari di case.

Il profilo della domanda potenziale, di chi ha intenzione di acquistare casa nei prossimi mesi, riguarda famiglie con figli che vivono attualmente in affitto, con un’occupazione stabile, con persona di riferimento di età compresa tra 18-34 anni e tra 45-54 anni e un reddito mensile tra i 1.800 – 2.400 generato da 2 percettori di reddito.

Rispetto al passato la novità – per Nomisma – risiede nella ripresa della componente di investimento che – ad oggi – rappresenta il 15,4% delle manifestazioni d’interesse. E’ bene tenere conto come nella rilevazione del 2017 tale componente pesasse per appena il 6,1%. Per l’Istituto bolognese è questo un inequivocabile segnale di miglioramento del mercato immobiliare domestico.

Non bisogna però dimenticare una forma di “domanda esclusa” dall’attuale mercato; essa si presenta alquanto rilevante (ben 9,2 milioni di famiglie pari al 35,5% del totale) ed è composta da famiglie che non riescono ad esprimere una domanda in quanto non dispongono delle risorse economiche e non sono nelle condizioni di accendere un mutuo. Il profilo prevalente riguarda famiglie monogenitoriali con figli, nella fascia di età 35-44 anni, con un livello di istruzione modesto e un reddito medio familiare mensile che non supera i 1.200 euro. Per Nomisma - perché la crescita del settore immobiliare possa consolidarsi - è necessario “non prescindere da un maggiore sostegno a tutte le componenti della domanda. Una ‘nuova domanda’ che è in cerca di un “nuovo mercato” la cui concretizzazione dipende dalla capacità di individuare strumenti di sostegno e di garanzia per gli operatori”.

A favorire la risalita del mercato delle transazioni residenziali è stato il ritorno di interesse da parte della domanda, riscontrato, oltre che dalle intenzioni di acquisto delle famiglie, delle indicazioni degli agenti immobiliari interpellati da Nomisma. Per il terzo anno consecutivo, il saldo dei giudizi di aumento e calo della domanda risulta essere positivo, con una crescita non solo con riferimento alla componente di acquisto, ma anche a quella di locazione.

Nella percezione degli operatori continua a risultare, invece, in flessione la domanda di acquisto e di locazione di uffici e negozi, nonostante il giudizio circa la richiesta di immobili

in affitto si stia gradualmente avvicinando alla svolta, con una prospettiva di rilancio – per Nomisma- già nel breve periodo

Nei primi sei mesi dell'anno i valori immobiliari hanno confermato il trend di lento recupero, con variazioni ormai prossime allo zero, ma con un'accelerazione tutto sommato modesta in relazione all'andamento degli ultimi due anni.

Nella media dei 13 mercati monitorati i prezzi nel primo semestre dell'anno sono variati del -0,5% per abitazioni, nuove, usate e per i negozi e del -0,8% per gli uffici.

Nomisma evidenzia come l'inversione di tendenza della variazione dei prezzi – da negativi a positivi- si registra a Milano, Napoli e Bologna nel segmento delle abitazioni nuove, a Venezia città per gli uffici a Napoli e Milano per i negozi. Gli stessi mercati – con poche eccezioni – presentano tendenze analoghe nel comparto locativo, con una maggiore incidenza delle dinamiche (timidamente) espansive nel settore abitativo.

La riduzione dei tempi medi di vendita è un fenomeno iniziato nel 2014, prima per abitazioni e negozi poi, un anno dopo, per uffici. Da allora la contrazione si è progressivamente intensificata, fino ad arrivare al primo semestre dell'anno in corso, quando l'intensità della riduzione dei tempi si è notevolmente ridotta (in particolare di quelli necessari per la vendita, essendo la tempistica della locazione di per sé molto più contenuta). I tempi medi di assorbimento delle abitazioni usate destinate all'acquisto sono attorno ai 6,5 mesi, poco più di 9 mesi per gli uffici e poco meno di 9 mesi per i negozi.

Il rallentamento del mercato immobiliare registrato nei primi sei mesi del 2018 rispetto all'euforia del 2017 per Nomisma- può essere letto come l'emersione di una maggiore oculatezza nelle scelte. Una conferma in tal senso può venire dalle previsioni che delineano una dinamica espansiva tutto sommato contenuta e, comunque, meno marcata rispetto alle proiezioni formulate qualche mese fa.